



## ΠΑΓΚΥΠΡΙΑ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΕΛΕΥΘΕΡΩΝ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΩΝ ΜΕΛΕΤΗΤΩΝ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΩΝ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ

ΠΕΡΙΚΛΕΟΥΣ 21 ΔΙΑΜ.202, 2020 ΣΤΡΟΒΟΛΟΣ • Τ.Κ.20979, 1665 ΛΕΥΚΩΣΙΑ  
ΤΗΛ.22376314 ΦΑΞ.22314307 • www.poeem.org.cy • poeemapm@cytanet.com.cy

# ΒΟΗΘΗΜΑ ΓΙΑ ΕΝΑ ΝΕΟ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΑ ΚΑΙ ΕΝΑ ΝΕΟ ΠΟΛΙΤΙΚΟ ΜΗΧΑΝΙΚΟ

Οι Αρχιτέκτονες Μηχανικοί οι οποίοι δραστηριοποιούνται στην Κύπρο έχουν τις εξής δικαιοδοσίες μετά την εγγραφή τους στο ΕΤΕΚ, σε συνεργασία με τους υπόλοιπους μηχανικούς του κλάδου:

**A.** Σχεδιασμός και **εκπόνηση αρχιτεκτονικής μελέτης** οικοδομικών έργων. Αφορά νέα οικοδομικά έργα μικρού μεσαίου και μεγάλου μεγέθους οποιασδήποτε χρήσης. Ενδεικτικά αναφέρονται οι πιο κάτω χρήσεις:

- Κατοικίες/ Πολυκατοικίες/ εξοχικές κατοικίες/ συγκροτήματα κατοικιών/ Εστίες
- Κοινωνικά και Εκπαιδευτικά κτίρια
- Κτίρια Υγείας
- Εμπορικά Κτήρια
- Κτήρια Γραφείων
- Βιομηχανία/ αποθήκες
- Ξενοδοχεία και Τουριστικά συγκροτήματα
- Χώροι αναψυχής
- Κτήρια Ειδικού χαρακτήρα/
- Αθλητικές Εγκαταστάσεις
- Διατηρητέες οικοδομές διαφόρων χρήσεων

**B.** Σχεδιασμός και εκπόνηση μελετών για μετατροπές όπως:

- Ανακαινίσεις/ αναπλάσεις/ συντηρήσεις/ στατικές ενισχύσεις
- Αλλαγές χρήσης οικοδομής/ Προσθήκες
- Αποκατάσταση κτηρίων και μνημείων

**Γ.** Σχεδιασμός τοπίου και Εξωτερική Διαμόρφωση Υπαίθριων χώρων  
Μηχανική Τοπίου και Περιβάλλοντος

**Δ.** Εσωτερικός σχεδιασμός και διακόσμηση κτηρίων

**Ε.** Κατασκευαστικά και άλλα έργα υποδομής

**Ζ.** Αστικός και Πολεοδομικός σχεδιασμός



Οι Πολιτικοί Μηχανικοί οι οποίοι δραστηριοποιούνται στην Κύπρο έχουν τις εξής δικαιοδοσίες μετά την εγγραφή τους στο ΕΤΕΚ, σε συνεργασία με τους υπόλοιπους μηχανικούς του κλάδου:

**A. Σχεδιασμός και εκπόνηση στατικής μελέτης** οικοδομικών έργων. Αφορά νέα οικοδομικά έργα μικρού μεσαίου και μεγάλου μεγέθους οποιασδήποτε χρήσης. Ενδεικτικά αναφέρονται οι πιο κάτω χρήσεις:

- Κατοικίες/ Πολυκατοικίες/ εξοχικές κατοικίες/ συγκροτήματα κατοικιών/ Εστίες
- Κοινωνικά και Εκπαιδευτικά κτίρια
- Κτίρια Υγείας
- Εμπορικά Κτήρια
- Κτήρια Γραφείων
- Βιομηχανία/ αποθήκες
- Ξενοδοχεία και Τουριστικά συγκροτήματα
- Χώροι αναψυχής
- Κτήρια Ειδικού χαρακτήρα/
- Αθλητικές Εγκαταστάσεις
- Διατηρητέες οικοδομές διάφορων χρήσεων

Διαχείριση νερού

- α. Μεταφορά και καθαρισμός νερού, διανομή κλπ
- β. Συστήματα Υπονόμων και επεξεργασία λυμάτων
- γ. Φράγματα, ποταμοί, όχθες κλπ
- Λιμάνια, προφύλαξη ακτών από διάβρωση κλπ
- Έργα Υποδομής- Αυτοκινητόδρομοι, Κόμβοι άλλα έργα οδικού δικτύου και οδοποιία
- Γεωτεχνικά ( στοές και κατολισθήσεις)
- Μηχανική Τοπίου και Περιβάλλοντα

**Η Στατική και Αντισεισμική Μελέτη περιλαμβάνει τα εξής:**

- Λεπτομερείς και αναλυτικούς Στατικούς και αντισεισμικούς υπολογισμούς, και υπολογισμούς για όλα γενικά τα στοιχεία του φέροντα Οργανισμού, όπως επίσης και άλλων κατασκευών του Έργου.
- Κατασκευαστικά στατικά σχέδια δεικνύοντα τον οπλισμό και τις διαστάσεις όλων των στοιχείων του φέροντα Οργανισμού, όπως θεμελίωση, πλάκες, δοκούς κ.λ.π.
- Τις αναγκαίες λεπτομέρειες θεμελίωσης, τοίχων αντιστήριξης, και άλλων λεπτομερών κατασκευαστικών στοιχείων.
- Τα αναγκαία αναπτύγματα και πίνακες οπλισμού.
- Σχέδια στατικών λεπτομερειών, κατασκευαστικά σχέδια κλιμακοστασίου, μεταλλικών ή και ξύλινων κατασκευών κ.λ.π



## Διαδικασία Παροχής Υπηρεσιών Μηχανικής στον κατασκευαστικό τομέα

Η διαδικασία παροχής υπηρεσιών των μηχανικών και σχέση με τα οικοδομικά και κατασκευαστικά έργα συνοψίζεται επιγραμματικά στα εξής **στάδια εργασίας**:

1. **Αρχιτεκτονική Προμελέτη** σε συνεργασία με τον εντολέα ( ιδιοκτήτη)
2. **Οριστική Αρχιτεκτονική και Στατική Μελέτη**
3. **Έκδοση απαραίτητων αδειών** (πολεοδομική άδεια, άδεια οικοδομής κλπ , αναλόγως του κατασκευαστικού έργου)
4. **Μελέτη Εφαρμογής/ Κατασκευαστικά σχέδια σε συνεργασία με τους υπόλοιπους μηχανικούς μελετητές**
5. **Επίβλεψη κατασκευαστικού έργου**

## Ανάλυση βημάτων εργασίας ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΩΝ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ

1. **Ενδιαφερόμενος εργοδότης.**  
Συνάντηση για συζήτηση για διερεύνηση μελλοντικής συνεργασίας  
Καταγραφή προϋπολογισμού και αναγκών υποψήφιου πελάτη μέσα από συζήτηση και προετοιμασία κτιριολογικού προγράμματος και ετοιμασίας προσχεδίων. Σε περίπτωση κατοικίας Ενημέρωση από ιδιοκτήτη για ιδιαιτερότητες έργου (π.χ. πρώτη κατοικία-Φ.Π.Α, Μέριμνα, Βρετανικές Βάσεις, τυχόν περιορισμοί για το εμβαδόν της οικοδομής κλπ).
2. **Υπογραφή συμφωνίας Συνεργασίας ( έντυπο ανάθεσης εργασίας ΠΟΕΕΜ).**  
Υπογραφή συμβολαίου παροχής Αρχιτεκτονικών υπηρεσιών και καθορισμός αμοιβής Αρχιτέκτονα. Υπογραφή συμβολαίου παροχής υπηρεσιών Πολιτικού μηχανικού
3. **Απαραίτητα έγγραφα** Ο ιδιοκτήτης αναλαμβάνει να προμηθεύσει τον αρχιτέκτονα με τίτλο ιδιοκτησίας/ επίσημο χωρομετρικό σχέδιο. Εξουσιοδότηση αρχιτέκτονα για λήψη σχετικών εγγράφων (προηγούμενες άδειες κλπ) από τις αρμόδιες αρχές



- 4. Επίσκεψη στον χώρο ανάπτυξης.** Λήψη φωτογραφιών. Έλεγχος εδάφους από τον πολιτικό μηχανικό. Διακρίβωση ιδιοτεροτήτων του χώρου ανάπτυξης και διερεύνηση πολεοδομικών δεδομένων.

Επιβεβαίωση κτιριολογικού προγράμματος-συμβαδίζει με τον προϋπολογισμό και τις επιτόπου υφιστάμενες συνθήκες;

**5. Μελέτη Πολεοδομικών δεδομένων**

Υψομετρική αποτύπωση και ηλεκτρονική αποτύπωση οικοπέδου εάν πρόκειται για νέα οικοδομή από Τοπογράφο. Εάν είναι υφιστάμενη οικοδομή μπορούν να γίνουν διάφοροι έλεγχοι ανάλογα με την κρίση του αρχιτέκτονα και πολιτικού μηχανικού μελετητή, όπως στατικός έλεγχος/ αποτύπωση του υφιστάμενου κτηρίου και διασταύρωση πληροφοριών με βάση τις υφιστάμενες άδειες.

- 6. Αρχικός σχεδιασμός και εκπόνηση Πρότασης.** Αφού προηγηθεί η μελέτη των πιο πάνω γίνεται σχεδιασμός προσχεδίων έργου για ολοκληρωμένη πρόταση ανάπτυξης. Συνάντηση με ιδιοκτήτη για παρουσίαση και προώθηση αρχιτεκτονικής πρότασης. Επιβεβαίωση πρότασης και διόρθωση βάση παρατηρήσεων/ αλλαγών ιδιοκτήτη.

- 7. Αίτηση Πολεοδομικής Άδειας.** Προετοιμασία εγγράφων και σχεδίων για αίτηση πολεοδομικής άδειας από τον αρχιτέκτονα. Εάν είναι απαραίτητο ή ειδικές συνθήκες το απαιτούν γίνεται διαβούλευση με τις αρχές.

Τα έγγραφα των αιτήσεων τα υπογράφουν όλοι οι ιδιοκτήτες. Εάν είναι εταιρεία χρειάζονται διάφορα επιπλέον έγγραφα-δες απαιτήσεις αρμόδιας αρχής. Κατάθεση πολεοδομικής άδειας. Με τον έλεγχο της αίτησης, εάν υπάρχουν παρατηρήσεις από τον αρμόδιο λειτουργό γίνονται οι απαιτούμενες αλλαγές για να προχωρήσει σε έκδοση πολεοδομικής άδειας.

**8. Αίτηση άδειας οικοδομής**

Καθοδήγηση ιδιοκτήτη για καθορισμό συμβούλων μελετητών ( μηχανολόγο μηχανικό, ηλεκτρολόγο μηχανικό, επιμετρητή ποσοτήτων). Το βήμα αυτό ίσως απαιτηθεί να γίνει και σε πιο αρχικά στάδια- εξαρτάται από το μέγεθος και την πολυπλοκότητα της ανάπτυξης. Για μικρές αναπτύξεις γίνεται σε αυτό το σημείο. Εκπόνηση όλων των σχετικών μελετών και συντονισμός μελετητών και σχεδίων από τον αρχιτέκτονα. Διαβούλευση με όποιες αρμόδιες αρχές απαιτείται για συντόμηση των διαδικασιών

( Πυροσβεστική, Υγειονομείο, δημόσια έργα, ΚΟΤ, Υδατοπρομήθεια...) Κατάθεση αίτησης για άδεια οικοδομής. Με τον έλεγχο της αίτησης, εάν υπάρχουν παρατηρήσεις από τον αρμόδιο λειτουργό γίνονται οι απαιτούμενες αλλαγές για να προχωρήσει σε έκδοση άδειας οικοδομής.



**9. Προετοιμασία τεχνικών και κατασκευαστικών σχεδίων.**

Ολοκλήρωση των κατασκευαστικών σχεδίων με προετοιμασία σχεδίων κατασκευαστικών λεπτομερειών, τελικό σχεδιασμό εσωτερικών και εξωτερικών χώρων, σχεδιασμό σταθερής επίπλωσης και οποιοδήποτε ειδικών κατασκευών αλουμινίων μεταλλικών κλπ.

**10. Επιμέτρηση** Προετοιμασία δελτίου ποσοτήτων και κατασκευαστικών όρων σε συνεργασία με τον Επιμετρητή ποσοτήτων.

**11. Προσφορές Εργολάβων**

- Λήψη προσφορών από ενδιαφερόμενες κατασκευαστικές εταιρείες.
- Αξιολόγηση προσφορών και επιλογή κατασκευαστικής εταιρείας.
- Υπογραφή συμφωνίας εργολάβου- ιδιοκτήτη ( συμβόλαιο ΠΟΕΕΜ)

**12.** Προετοιμασία Σχεδίου Ασφάλειας και Υγείας από αρμόδιο λειτουργό. Έλεγχος κατά διαστήματα για τήρηση του σχεδίου Ασφάλειας και Υγείας

**13. Κατασκευαστικές εργασίες**

Έναρξη εργασιών. Επίβλεψη εργασιών και προετοιμασία τυχόν επιπλέον σχεδίων που απαιτούνται. Συναντήσεις με εργολάβο/ μελετητές/ ιδιοκτήτη και συχνές επισκέψεις στο εργοτάξιο για συντονισμό και λύση τυχόν προβλημάτων. Καθοδήγηση ιδιοκτήτη σε τελικές επιλογές υλικών. Πρακτικά συναντήσεων. Έκδοση πιστοποιητικών πληρωμής.

**14. Πιστοποιητικό ολοκλήρωσης εργασιών**

Με την ολοκλήρωση των εργασιών και έκδοση πιστοποιητικού ολοκλήρωσης από τον αρχιτέκτονα αφού ικανοποιηθούν οι απαιτήσεις για τον τελικό έλεγχο ετοιμάζεται η αίτηση για τελική έγκριση

**Ολοκλήρωση Υπηρεσιών.**